

**AFD. 185-0 GELSTED**



**HUSORDEN**

**September 2007**  
**Med ændringer vedtaget på afdelingsmødet 18.11.2008**  
**24.11.2009, 07.11.2011 og 09.10.2012**

# ORIENTERING

Lejerbo afd. 185-0 omfatter boliger beliggende på Bakkedraget, Stenagergårdsvej, Helgesvej og Bakkehusene og består af 107 lejligheder i tæt/lav bebyggelse.

For at afdelingen kan fungere og fremtræde i ordentlig stand, er der regler, som skal overholdes.

Varmemester Steen Flensburg har kontor på Helgesvej 105, Herlufmagle, og har følgende kontortid for personlig henvendelse:

tirsdag og torsdag kl. 14.30 – 15.00

Lokalinspektør Flemming Roed har telefontid, på tlf. 55 77 06 49,

mandag – fredag kl. 08.00 – 09.30

email: [flemmingstarup.roed@net.lejerbo.dk](mailto:flemmingstarup.roed@net.lejerbo.dk)

Varmemesteren har fri weekend og helligdage, og skal ikke være til rådighed nævnte dage, hvilket bør respekteres i videst muligt omfang.

Såfremt der uden for normal arbejdstid opstår skader, som nødvendiggør tilkaldelse af hjælp **STRAKS**, vil assistance kunne tilkaldes - alt efter skadens art - således:

VVS:	Frede Nielsen	tlf. nr. 57 64 51 00
Elektriker:	Hansen & Nielsen	tlf. nr. 55 72 22 15
Låsesmed:	Sydsjællands Låseservice	tlf. nr. 55 72 48 62, eller
	Bagger Låse og alarm	tlf. nr. 55 72 14 75
Kloak	Ingemann	tlf. nr. 55 70 04 84
Gasfyr	Frede Nielsen, tlf. 1	tlf. nr. 57 64 51 00 ved driftsstop
	DONG Energi, tlf. 2	tlf. nr. 70 33 10 22 ved driftsstop
Gasfyr	DONG Energi	tlf. nr. 75 36 39 40 ved gasudslip/lugt (dir.nr. aften)

Er der tilkaldt hjælp, som ikke er berettiget tilkaldt, skal lejer selv betale regningen for den tilkaldte assistance.

Lejer skal derfor snarest muligt kontakte varmemesteren, som så vil afgøre, om lejeren eller afdelingen skal betale for assistancen.

Varmemesteren har *ikke* nøgler til de enkelte lejligheder.

Der forefindes tilslutning til fællesantenne til såvel fjernsyn som radio i hver lejlighed.

Hvis man ønsker tilladelse til at foretage tekniske ændringer, omforandringer eller foretage ændringer af arealet ved boligen, skal man rette henvendelse til Regionskontoret, inden arbejdet påbegyndes.

# AFFALD

## **STORSKRALD:**

Beboerne skal selv sørge for at fjerne storskrald, men nedenstående ordning kan benyttes:

Storskrald afhentes på følgende datoer:

Bakkedraget 2-56, Helgesvej 105-111 og Stenagergårdsvej 1-97 *den 3. torsdag i ulige måneder.*

Storskrald må **først sættes ud dagen før afhentning** og **SKAL** være sorteret. Der skal bruges klare/gennemsigtige sække.

Trailer kan lånes af varmemesteren – mandag til fredag. Aftalen skal laves dagen før brug.

Trailer må kun bruges til at fjerne storskrald/haveaffald fra afdelingen til genbrugspladsen i Herlufmagle. Trailer må ikke anvendes til andre formål.

## **HAVEAFFALD:**

Kan afleveres på kompostpladsen - beliggende Stenagergårdsvej/Helgesvej.

Husk at tømme sækkene for haveaffald og tag de tomme sække med hjem igen i affaldscontaineren.

**HUSK:** Haveaffaldet må ikke indeholde plastik, papir, urtepotter etc..

# HUSORDEN

- Affald:** Intet affald må kastes i containerne uden at være forsvarligt indpakket. Køkkenaffald skal i skaktposer. Flasker, glas og aviser skal i de respektive containere.
- Toilet:** Der må kun bruges toiletpapir til wc. Klude og andre genstande må ikke kastes i klosettet.
- Cykler/knallerter:** Parkering **FORBUDT** af knallerter, cykler og barnevogne og motorcykler på gang- og kørefliser.
- Forurening:** Er en beboer eller en af dennes familie skyld i forurening (haveaffald, maling, olie og andre kemikalier) af fliser/udenomsarealer bør denne **STRAKS** sørge for rengøring.  
**Kridttegninger på fliser er ikke forurening.**  
I øvrigt gøres opmærksom på, at uretmæssigt anbragte genstande på Lejerbo's arealer vil blive fjernet af varmemesteren uden varsel - og ansvar herfor.
- Haver:** Beboerne er ifølge lejekontrakten forpligtiget til at ren- og vedligeholde haverne.  
Haver skal renholdes 25 cm ud fra hækkant på begge sider.  
Det er tilladt at plante træer, buske og andet i et omfang, så det ikke hindrer udsyn til trafikken, generer tilstødende haver og gangstier, eller ødelægger bygningen.  
De steder hvor beplantningen står tæt op af hegn eller bygning, er det lejers pligt at klippe/beskære, således at der ikke sker skade på bygning eller bygningsdele.  
Det er alene administrationen der vurderer om der skal foretages beskæringer/klipping.  
Hvis haverne ikke bliver tilplantet, skal der sås græs, som lejer selv skal slå.  
**Haverne må ikke bruges som oplagringsplads af nogen art.**
- Hækken skal klippes 1 gang årligt senest den 15. august.  
Spiræa-hække skal ikke klippes som almindelig hæk, da det er en blomstrende hæk.  
For alle hække og træer gælder det, at de ikke må genere trafikken på gangarealerne.
- Hækkens max. højde:  
**Forhave:**  
1,5 m - man bedes dog tilstræbe en fronthøjde, der harmonerer med naboens til begge sider.

Baghave:

1,8 m - man bedes dog tilstræbe en fronthøjde der harmonerer med naboens til begge sider.

Hæk i skel:

1,8 m (højde aftales med nabo)

Hvis disse regler om haver/hæk ikke overholdes, kan afdelingen lade renholdelse og klipning af hæk udføres for lejers regning (vil blive pålagt huslejen som et engangsbeløb).

Efter ansøgning til Regionskontoret kan haven anlægges med:

Fliser/småsten - dette skal dog ske i samråd med varmemesteren. Der må ikke ændres ved eksisterende flisebelægning i/ved gangarealer, og fliser i forhaver skal være af samme type som allerede etableret belægning.

Fliser i baghave skal være ens af type og størrelse.

Man må etablere havebassin max. 800 l. Dette skal hegnes ind, så børn ikke kan komme til det.

Hegn og låger:

Hegn må opsættes ved terrasser. Type lamelhegn og pileflet.

Der må opsættes hegn af typen Skagen Hegn i forhaven.

Låger må opsættes, ansøges hos regionskontoret.

Ved maling af hegn og låger anvendes:

Stenagergårdsvej 1-50: mørk grøn umbra, Pinotex farve nr. 812

Stenagergårdsvej 57-97: lys sten grå, Pinotex farve nr. 213

Bakkedraget: mørk grøn umbra, Pinotex farve nr. 812

Max: højde:

Forhegn: 1,2 m

Sidehegn: 1,8 m - vinkelret på bygningen.

Hegn i skel: 1,8 m. hvis der er enighed med nabo.

Levende hegn:

Max. Højde 1,2 m

Eksisterende hæk må ikke fjernes.

Hegn må ikke fastgøres på bygningen.

Der må opsættes for- og baghavehegn, efter gældende regler (se ovenfor) og ansøgning hos regionskontoret.

For boligerne i Bakkedraget 2-56 og Stenagergårdsvej 1-55 gælder dog, at ved genetablering/nyt hegn skal gældende regler overholdes.

Ved hæk må der opsættes grønt vildhegn max. 90 cm højde, og 50 cm inde fra hækkant, og det skal laves på en måde, så det er let at retablere.

Der må ikke opsættes flagstænger.

Der må gerne opsættes markiser, drivhuse og legehuse. Drivhuse må dog max. være 2 x 3 m. Ansøges hos regionskontor inden opsætning.

Ved alle arbejder, der kræver tilladelse, skal varmemesteren have besked, før arbejdet bliver påbegyndt - og når det er afsluttet.

#### Husdyr:

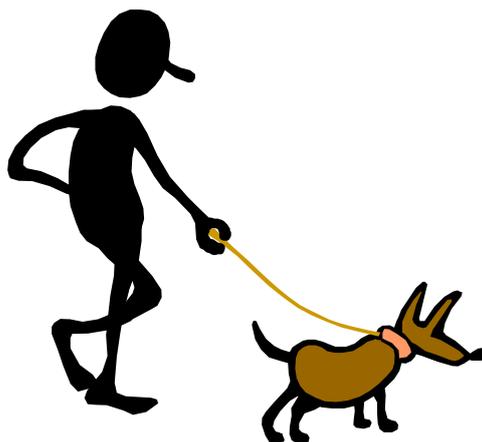
Det er ikke tilladt at holde kat i afdelingen.

Ved oprettelse af husdyrkontrakt kontaktes varmemesteren.

Enhver indsigelse vedrørende kattens "natur" fra katteejere afvises af afdelingsbestyrelsen.

Regler er vedtaget af beboerne/ for beboerne ikke for husdyrene.

Se regler for husdyrhold på side 11.



#### Motorkøretøjer:

Al parkering af motorkøretøjer skal findes sted på parkeringspladserne - og i de afmærkede parkeringsbåse. Handicapparkering **SKAL** respekteres.

Parkering langs fortove/vejkant/på vendepladser eller på anden måde, så man er til gene for gående og udrykningskøretøjer, er ikke tilladt.

Parkering af lastbiler over 3500 kg, øvrige erhvervskøretøjer, campingvogne, og trailere henvises til Industrivej, idet parkering af disse i området er forbudt.

Det er dog tilladt at parkere campingvogn på p-pladsen max. 2 dage før og max. 2 dage efter ferie aht. rengøring, pakning og tømning m.m.

Biler uden nummerplader vil blive fjernet på lejers regning.

De beboere, der har flere biler, må kun parkere den ene bil på afdelingens parkeringspladser - og i de afmærkede båse.

Kørsel med motorkøretøjer på gangstier, fliser og græsarealer er forbudt.

Det er beboernes pligt at gøre deres gæster opmærksomme på gældende regler.

**Musik:** Musik og støj af enhver art skal ske på en sådan måde, at de øvrige beboere ikke bliver generet heraf.  
Regler for walkie-talkie samt antenner til disse, findes andet sted i dette hæfte.

**Opvarmning:** Der må ikke anvendes anden primær opvarmningskilde i boligerne, end den fra boligselskabet installerede opvarmningskilde.

Brug af anden opvarmningskilde eksempelvis gas-, olie, petroleumsvarmeovne eller lignende, betragtes som misligholdelse af lejekontrakten, og vil kunne medføre opsigelse/ophævelse af lejemålet.

Brug af del-varmeovne m.v. til supplerende opvarmning i overgangsperioder er dog tilladt som hidtil.

**Vaskerum:** Der forefindes vaskeri - beliggende Helgesvej 105 i kælderen.  
Der skal bruges vaskekort for at benytte vaskeriet. Vaskekortet bestilles hos varmemesteren.

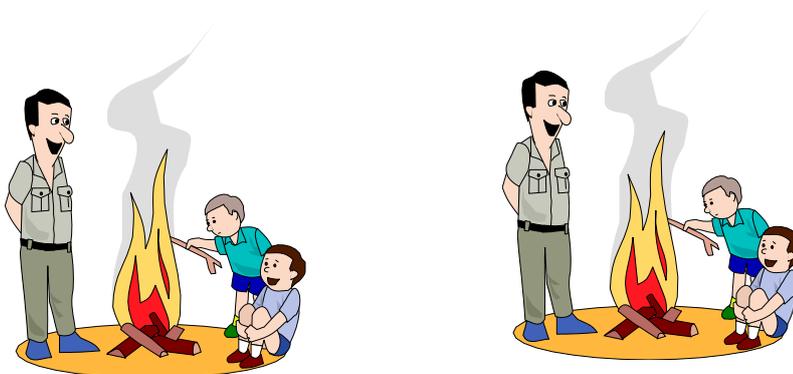
Der er automatisk sæbesystem (LAS-fri sæbe, så det også kan benyttes af allergikere og astmatikere).

Man må kun benytte 1 vaskemaskine og 1 tørretumbler ad gangen. Vasketøj, der er færdigt i maskinerne, skal tages ud straks, så andre beboere kan benytte maskinerne.

De benyttede maskiner skal rengøres efter brug.

Børn under 15 år må ikke færdes, opholde sig - eller benytte maskinerne i vaskeriet. Er de med, skal de være under opsyn af voksne.

**Bålplads:** Alle må bruge bålpladsen, men der **SKAL** være en voksen tilstede.  
Det er en selvfølge, at man sørger for at rydde op efter sig efter endt brug.



## **PARABOLER**

Efter ansøgning hos Regionkontoret i Næstved, kan parabolantenner opsættes på følgende betingelser:

- at Programmerne ikke kan modtages på antenneanlægget
- at Parabol placeres i baghave, og overkant af parabolen ikke er over 180 cm over terræn. Parabol opsættes på en måde, så den ikke genere naboer.
- at Parabol ikke placeres/opsættes på bygningen
- at Alle udgifter til opsætningen/nedtagning afholdes fuldt og helt af lejer.
- at Der skal forevises gyldig forsikringspolice – f.eks. familie/husstands-forsikring
- at Varmemesteren kontaktes efter opsætning, for kontrol af, om de givne retningslinjer er overholdt.

## **VASKE- & OPVASKEMASKINER SAMT TØRRETUMBLER**

Efter ansøgning til Regionskontoret i Næstved, kan vaske/opvaskemaskiner samt tørretumbler installeres i lejemålet på visse betingelser.

Hvis tørretumbler ikke er en kondensørretumbler, skal der etableres udluftning til det fri efter varmemesterens anvisning. Der bliver samtidig anvist håndværker.

Udluftning fra tørretumbler må ikke ske via eksisterende udluftningskanal.

Alle arbejder i forbindelse med installationer skal afholdes af lejer.

Alle installationer skal godkendes af varmemesteren.



## **Vand/ varme**

Din lejlighed er udstyret med gasfyr til vand og varme. I de fleste lejligheder desuden med rumtermostat/tidsur, der giver mulighed for natsenkning, og individuelle opvarmingsstidspunkter på radiatorerne.

På selve gasfyret er der en vandstandsmåler. Denne skal kontrolleres jævnligt. Kommer målervisningen under 1 bar, skal varmemesteren kontaktes. Han vil så sørge for vandpåfyldning. Man må ikke selv udføre dette.

Er du i tvivl om betjening/indstilling af fyr/ur eller andet, vil varmemesteren være behjælpelig med instruktion, eller sørge for, at vejledning bliver fremskaffet, hvis den er bortkommet.

## **Snerydning.**

Lejerbos ansatte rydder sne på: trapper, gang-, flise- og kørearealer. Lejeren skal selv rydde fra hoveddør til fortov – eller/og postkasse.

Det henstilles til, at parkering af køretøjer sker på en måde, så snerydningsmaskinerne kan komme forbi. Dette gælder også hvor der er gangstier/fortove som støder op til parkeringsplads.

## REGLER FOR WALKIE-TALKIE ANLÆG

Enhver bruger af walkie-talkie anlæg skal være i besiddelse af en **SKRIFTLIG TILLADELSE** fra Lejerbo's Regionskontor.

Denne tilladelse er brugeren selv pligtig til at anskaffe.

Walkie-talkie anlæg skal være godkendt af P&T, og forsynet med støjfilter.

Udvendige antenner må ikke benyttes.

Hvis antenne ønskes på loftet skal opsætning, justering og nedtagning udføres af en autoriseret fagmand.

Justering må kun finde sted 2 gange årligt.

Der skal foretages fuldstændig retablering af isolation og andet efter opsætning og justering.

Brugeren er pligtig til at have en forsikring, der dækker eventuelle skader på ejendom og isolering.

Udgifterne til opsætning og nedtagning af antenner skal afholdes af den pågældende lejer.

Lejere, som overtræder disse regler, vil blive pålagt at nedtage antennen og kan herefter ikke få sendetilladelse mere.

Såfremt det konstateres, at anlægget forstyrrer fællesantenneanlægget, er lejer forpligtet til at betale alle omkostninger, som disse forstyrrelser har påført antennefirmaet, der har service på anlægget.

Ulovlig brug af walkie-talkie anlæg er ikke tilladt, og vil blive betragtet som brud på gældende husorden - og dermed misligholdelse af lejeaftalen. Dette kan medføre opsigelse af lejemålet.



## REGLER FOR HUSDYRHOLD

Der må ikke holdes kat – undertager herfra er de katte, der var i afdelingen i februar 2007. Disse katte må blive i afdelingerne i resten af deres levetid. Der må ikke anskaffes katte efter februar 2007. De katte der er anskaffet før 2007, skal holdes inde eller luftes i snor på afdelingens område.

Der må holdes 1 hund på nedennævnte betingelser:

Husdyrkontrakt **skal** ansøges hos varmemester.

1. Husdyret må ikke på nogen måde være til gene for afdelingens beboere.
2. Hunde SKAL føres i snor på afdelingens område.
3. Hunde må ikke færdes på plæner, i bevoksning eller på legepladser på afdelingens område.
4. Det er husdyr ejerens ansvar, at der ikke sker tilgrisning med efterladenskaber fra husdyret på afdelingens område.
5. Husdyret må ikke hindre personer med lovligt ærinde adgang til lejligheden.
6. Ejeren af husdyret er pligtig til på forlangende af afdelingsbestyrelsen at dokumentere, at den lovpligtige ansvarsforsikring er i orden.
7. Det fremhæves, at nuværende tilladelse til husdyrhold kun er gældende for de i lejligheden værende husdyr, og at eventuel tilladelse til anskaffelse af nyt husdyr ved dette husdyrs død vil bero på den afdelingsbestyrelse, der vælges i afdelingen.
8. Det er forbudt at holde muskel- og kamphunde i afdelingen, som er følgende racer – eller blandinger af disse:

Amstaff og blandinger af disse  
Bullmastiff og blandinger af disse  
Bullterrier og blandinger af disse  
Pit Bull Terrier (er forbudt ved lov)  
Dogo Argentino og blandinger af disse  
Dogo Canarian og blandinger af disse  
Dogo de Bourdeux og blandinger af disse samt  
Americano Bull Terrier og blandinger af disse

Såfremt der kommer **berettigede** klager over husdyret, vil lejer blive kontaktet af afdelingsbestyrelsen, og få pålagt at bringe dette i orden.

Ved gentagne klager over en lejers husdyr, vil Lejerbo's administration gå ind i sagen. Lejerbo's administration kan forlange husdyret fjernet – eller opsigelse lejemålet.

## UDLUFTNING

Hold normalt alle vinduer lukkede i fyringsperioden, også soveværelsesvinduet.

Luft så ud 2 eller 3 gange i døgnet på følgende måde:

Luk alle radiatorventiler. Åbn derefter samtlige vinduer og døre således, at al fugt og dårlig luft bliver trukket ud - mindst 15 min. pr. gang.

Luk derefter alle vinduer og døre igen - også soveværelsesvinduet- og indstil radiatorventilerne på nøjagtig samme indstilling som før.

Nyd derefter det friske og stadig varme klima i lejligheden.

Dug indvendigt på termoruder er altid tegn på, at der udluftes for lidt.

**MANGE PLANTER FORØGER LUFTFUGTIGHEDEN - DERFOR HYPPI-  
GERE UDLUFTNING.**

